

**О предоставлении разрешения
на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства
объектов капитального строительства**

Рассматриваемая территория расположена в г. Гатчина, и состоит из 4-х земельных участков кадастровыми номерами 47:25:0111013:574 (участок 4), 47:25:0111013:573 (участок 5), 47:25:0111013:1757 (участок 6) и участка №44 по проекту планировки территории.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства касается только земельных участков 47:25:0111013:574 (участок 4), 47:25:0111013:573 (участок 5), 47:25:0111013:1757 (участок 6).

Последние изменения в проект планировки территории утверждены Распоряжением Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области №1265, в ноябре 2016 года.

Рассматриваемая территория ограничена:

- с востока – улицей Чехова;
- с юго-запада – улицей Рошинская;
- с северо-запада – автомобильной дорогой общего пользования регионального значения «Санкт-Петербург-Гатчина-Павловск»;
- с северо-востока – улицей в жилой застройке.

В границах земельного участка №4 и участка №5 предусматривается размещение Многоквартирных многоэтажных жилых домов разной этажности, со встроенными помещениями;

В границах земельного участка №6 предусматривается размещение Многоквартирного многоэтажного жилого дома;

В границах земельного участка №44 предусматривается размещение торгового комплекса с закрытым паркингом. Корпус 1 и Корпус 2.

Все земельные участки находятся в собственности застройщика. В территориальной зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4).

В соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса, правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Отклонение по двум следующим параметрам:

Градостроительный регламент для жилых домов, расположенных в территориальной зоне Ж-4, установлен статьей 16 ПЗЗ МО «Город Гатчина», а именно:

- размещение не более 50 % расчетного количества машино-мест за границами земельного участка;
- участки стоянок-спутников для парковки автомобилей жителей, должны располагаться на расстоянии не более 500 метров.

В соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса, **отклонение** от указанных выше предельных параметров разрешенного строительства, **разрешается** для отдельных земельных участков при соблюдении требований технических регламентов. Согласно Постановлению Правительства РФ №1521, обязательным техническим регламентом является СП 42.13330.2011, в котором п. 11.19 установлен обязательный технических регламент, в части размещения на территориях жилой застройки гаражей и открытых стоянок для постоянного хранения в пешеходной доступностью не более 800 м.

Рассматриваемым проектом предусмотрено размещение торгового комплекса с закрытым паркингом на расстоянии от самого удаленного входа в жилой дом (участок 4)– 729 метров, (участок 5) – 539 метров.

Расстояние 729 метров и 539 метров не более 800 метров, и полностью соответствует техническому регламенту (СП 42.13330.2011) и статье 40 ГКРФ, т.е отклонение разрешается.

Расстояние от участка 6 до торгового комплекса с закрытым паркингом составляет 211 метров, отклонение от градостроительного регламента не требуется.

Далее, размер земельного участка определяется из суммы площади жилой застройки (по ППТ), нормируемой площади парковочных мест и нормируемых показателей по спортивным площадкам, детским площадкам, площадкам для отдыха.

Площадки для занятий физкультурой составляет 2,0 м² на человека; площадки для отдыха взрослого населения составляет 0,1 м² на человека; площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста составляет 0,7 м² на человека; площадки для хозяйственных целей составляет 0,2 м² на человека; площадки для выгула собак 0,1 м² на человека, размер одного парковочного места составляет 25 м. кв на автомобиль (с учетом проездов).

По результатам выполненных расчетов, получаем, что площади земельных участков №4, №5 и №6 не хватает для размещения номеруемого количества парковочных мест.

Рассматриваемым проектом предлагается 100 % расчетного количества машино-мест участка №4 разместить за границей землеотвода, из них напротив жилого комплекса – 46 машино-мест и 240 в торговом комплексе с закрытым паркингом. Рассматриваемым проектом предлагается 100 % расчетного количества машино-мест участка №5 разместить за границей землеотвода, из них напротив жилого комплекса – 61 машино-место и 294 в торговом комплексе с закрытым паркингом.

В границах земельного участка №6 предусматривается размещение 50 машино-мест (33,78 %), остальные 98 машино-мест размещены в торговом комплексе с закрытым паркингом.

Всего в торговом комплексе с закрытым паркингом размещено 980 машино-мест в здании и 218 на открытых парковках. Всего 1198 м/мест. Здание комплекса запроектировано с размещением помещений на полууровнях. В здании комплекса предусмотрены следующие функциональные блоки, отделенные друг от друга противопожарными стенами:

Блок технических помещений и автомобильных боксов;

Блок помещений магазина (размещен на 1-м этаже);

Блок встроенной автостоянки, неотапливаемой (размещен на 2-8 этаже);

Всего на всех этажах блока встроенной автостоянки предусмотрено размещение 490 машино-мест. В двух корпусах Торгового комплекса с закрытым паркингом размещено 980 машино-мест.

Итого расчетное количество мест размещаемых в торговом комплексе – 742 машино-места.

Предусмотренные решения полностью соответствует техническому регламенту (п. 11.19 СП 42.13330.2011) и статье 40 ГКРФ, т.е отклонение разрешается.